



GEMEINDERAT HOCHKIRCH 2024

Top Beratungsgegenstand / Bemerkungen

3. Beratung und Beschluss der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) der Gemeinde Hochkirch

Sachdarstellung / öffentliche Sitzung

Die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern obliegt den Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung gemäß § 25 des Grundsteuergesetzes (GrStG), § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) und § 7 Absatz 4 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO). Die Gemeinden setzten bislang mehrheitlich, auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung, die Hebesätze im Rahmen ihrer Haushaltssatzung fest. Die Möglichkeit einer Regelung außerhalb der Haushaltssatzung ist durch eine Hebesatzsatzung möglich.

Setzt die Gemeinde gemäß § 74 Absatz 2 Nummer 3 SächsGemO die Hebesätze für die Realsteuern in der Haushaltssatzung fest, können diese vorläufig auch im Folgejahr angewendet werden, solange noch keine neue Haushaltssatzung mit neuen Hebesatzfestsetzungen – oder alternativ eine separate Hebesatzsatzung – in Kraft getreten ist (§ 78 Absatz 1 Nummer 2 SächsGemO). Bezüglich der Erhebung für 2025 geht diese Regelung (§ 78 Absatz 1 Nummer 2 SächsGemO) allerdings ins Leere, weil die Anwendung der alten Hebesätze aufgrund der Grundsteuerreform und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Grundsteuermessbeträge rechtsfehlerhaft wäre.

Zum einen ist für die Erhebung der Grundsteuer 2025 der rechtzeitige Erlass neuer Grundsteuerbescheide erforderlich, da die alten Bescheide aufgrund der Regelung des § 266 Absatz 4 Bewertungsgesetz (BewG) nicht mehr als Grundlage für Vorauszahlungen dienen können.

Zum anderen können auf die neu zu erlassenden Bescheide die auf der Basis des bisherigen Rechts beschlossenen alten Hebesätze nicht mehr angewendet werden. Bei der Festsetzung der Hebesätze handelt es sich um eine Ermessensentscheidung des Gemeinderates. Die neuen Steuermessbeträge, die in der Summe bei Anwendung der alten Hebesätze regelmäßig zu einem anderen Grundsteuergesamtaufkommen als bislang führen würden, erfordern eine neue Ermessensentscheidung über die Höhe der Hebesätze.

Sollte die Gemeinde dennoch für 2025 auf Basis alter Grundlagen Grundsteuern oder Vorauszahlungen erheben, verstößt sie – unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – gegen Bundesrecht.

Mit der Festsetzung der Hebesätze in einer Hebesatzsatzung ist eine Festsetzung in der Haushaltssatzung entsprechend § 74 SächsGemO entbehrlich. In diesem Fall ist in der Haushaltssatzung allerdings nachrichtlich auf die Regelungen der Hebesatzsatzung hinzuweisen.

Der Vorteil einer Regelung der Hebesätze in einer gesonderten Hebesatzsatzung besteht zudem darin, dass die Hebesätze gemäß § 25 Absatz 2 GrStG und § 16 Absatz 2 GewStG auch für mehrere Jahre festgesetzt werden können.

Mit dem Grundsatzbeschluss 17/03/2024 bekennt sich der Gemeinderat Hochkirch ausdrücklich zum Ziel einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform. Das gemeindliche Grundsteueraufkommen im Jahr 2025 soll durch die Reform auf dem Niveau des Jahres 2024 stabil gehalten werden. Die Aufkommensneutralität kann allerdings nicht für das einzelne Steuerobjekt bzw. den Steuerschuldner gewährleistet werden. Einige Grundstückseigentümer werden eine höhere Grundsteuer zahlen, andere weniger Grundsteuer. Entscheidend ist die Wertentwicklung des Grundstücks im Vergleich zu den übrigen Grundstücken innerhalb der Gemeinde.

Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes:



Grundsteuer A

Im Zuge der Grundsteuerreform erfolgt in der Grundsteuer A ein Systemwechsel weg von der Nutzerbesteuerung (v.a. Pächter landwirtschaftlicher Flächen) hin zur Eigentümerbesteuerung. Daher nimmt die Anzahl der Steuerfälle zu.

Insgesamt umfasst die Grundsteuer A vor der Grundsteuerreform ca. 225 Einheiten in der Gemeinde Hochkirch.

In der Haushaltsplanung wird mit Einzahlungen für die Grundsteuer A in Höhe von 44 T€ gerechnet. Der Hebesatz belief sich seit 2013 auf 300.

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Bearbeitungsstand 18.11.2024: | 313 Einheiten = 139 % |
| Messbetrag 18.11.2024: | 8.353,22 € |
| Messbetrag 2024: | 14.555,14 € |
| Hebesatz Prognose: | 526 |

Da bei der Grundsteuer A die Messbeträge nicht ohne weiteres miteinander verglichen werden können und es aktuell nicht absehbar ist wie viele Grundsteuereinheiten noch nicht veranlagt sind, empfiehlt die Gemeindeverwaltung den Hebesatz von 300 weiterzuführen.

Grundsteuer B

Nach dem Willen von Bund und Ländern sollen die Kommunen die Grundsteuerreform aufkommensneutral durchführen. Das Staatsministerium für Finanzen (SMF) prognostiziert daher für alle Kommunen eine individuelle Bandbreite des aufkommensneutralen Grundsteuerhebesatz B, welche für Hochkirch zwischen 360 - 380 liegt.

Insgesamt umfasst die Grundsteuerreform in der Grundsteuer B ca. 1.250 Grundstückseinheiten in der Gemeinde Hochkirch.

In der Haushaltsplanung wird mit Einzahlungen für die Grundsteuer B in Höhe von 204 T€ gerechnet. Der Hebesatz belief sich seit 2013 auf 400.

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Bearbeitungsstand 18.11.2024: | 1.098 Einheiten = 88 % |
| Messbetrag 18.11.2024: | 55.595,82 € |
| Messbetrag Prognose 2025: | 63.177,07 € |
| Hebesatz Prognose: | 323 |

Unter Berücksichtigung noch nicht absehbarer Korrekturen durch das Finanzamt aufgrund einer recht hohen Einspruchsquote sowie fehlenden Datengrundlagen sollte die Hebesatzfindung vorsichtig vollzogen werden, um das Risiko von Steuererhöhungen in den kommenden Jahren und Steuerausfällen in 2025 zu minimieren. Die Gemeindeverwaltung empfiehlt daher einen Puffer zu berücksichtigen und schlägt für die Grundsteuer B eine Absenkung des Hebesatzes von 400 auf 340 vor.

Gewerbsteuer

Der Hebesatz der Gewerbsteuer verbleibt unverändert auf dem Niveau aus dem Jahr 2013 mit einem Hebesatz von 390.

Aktualisierte Zahlen werden am Beschlusstag vorgelegt.

Die Hebesatzsatzung wird zeitlich unbegrenzt gefasst. Eine Anpassung ist jederzeit mittels Gemeinderatsbeschluss möglich. Der Gemeinderat Hochkirch beauftragt die Verwaltung, die Auswirkungen der festgesetzten Hebesätze im Jahresverlauf 2025 zu beobachten, auszuwerten und dem Gemeinderat vorzustellen, damit dieser eine etwaige Anpassung der Hebesätze im Jahr 2025 mit Wirkung zum 01.01.2026 vornehmen kann.

B e s c h l u s s v o r l a g e

zur Beratung / Entscheidung für den **03.12.2024**

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) gemäß beiliegender Fassung mit folgenden Hebesätzen

| | |
|----------------------|-----------------|
| <i>Grundsteuer A</i> | <i>300 v.H.</i> |
| <i>Grundsteuer B</i> | <i>340 v.H.</i> |
| <i>Gewerbesteuer</i> | <i>390 v.H.</i> |

Zudem wird die Gemeindeverwaltung beauftragt, die Auswirkungen der Entscheidung im Jahresverlauf 2025 zu dokumentieren und dem Gemeinderat mitzuteilen, damit dieser gegebenenfalls eine Satzungsanpassung vornehmen kann.

Datum: 18.11.2024

Einreicher: Kämmerei

Abstimmung:

..... Ja-Stimmen Gegenstimmen Enthaltungen Befangenheit

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Hochkirch (Hebesatzsatzung)

vom 03.12.2024

(Amtsblatt der Gemeinde Hochkirch, elektronische Ausgabe unter:
www.hochkirch.de/amtsblatt, Ausgabe xx/2024)

Aufgrund des § 25 Grundsteuergesetz (GrStG), des § 16 Gewerbesteuergesetz (GewStG) und des § 7 Absatz 4 Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hochkirch am 03.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebungsgrundsatz

Die Gemeinde Hochkirch erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz eine Grundsteuer nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes und eine Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes.

§ 2

Hebesätze

Die Hebesätze werden wie folgt festgesetzt:

- | | | |
|--|----------|----------|
| 1. Für die Grundsteuer | | |
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf der Steuermessbeträge | 300 v. H | |
| b) für bebaute und unbebaute Grundstücke (Grundsteuer B) auf der Steuermessbeträge | 340 v. H | |
| 2. Für die Gewerbesteuer auf der Steuermessbeträge | | 390 v. H |

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Hochkirch, den xx.12.2024

- Siegel -

.....
Thomas Meltke, Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen

Hinweis nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verlegung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeiten widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.